

# PLAN LOCAL D'URBANISME

04U16

Christian NEVEU,  
Maire



Rendu exécutoire  
le



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :  
Juillet 2017

**10**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **12 décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 juillet 2017**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

# PLAN LOCAL D'URBANISME

04U16

Christian NEVEU,  
Maire



Rendu exécutoire  
le



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :

Juillet 2017

# 10a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **12 décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 juillet 2017**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

# COMMUNE DE VILLENEUVE-LES-SABLONS

## **ENQUETE PUBLIQUE SOLLICITEE PAR LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LES-SABLONS DANS LA PERSPECTIVE DE L'ELABORATION DE SON PLAN LOCAL D'URBANISME**

Ouverture 19 mai 2017- Clôture 19 Juin 2017

## **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

# SOMMAIRE

1	Déroulement de l'enquête .....	3
2	Description de l'objet de l'enquête .....	4
3	Présentation succincte de la commune .....	4
4	Observations formulées par le public .....	5
4.1	Monsieur Philippe VERHILLE .....	5
4.2	Monsieur Hubert DE BESOMBES.....	5
4.3	Monsieur Serge DENTEAN .....	5
4.4	Monsieur Christophe LANGUEDOC.....	5
5	Avis du commissaire enquêteur sur le projet communal .....	5
6	Avis du commissaire enquêteur sur les observations formulées par le public .....	7
6.1	Observation de M VERHILLE Philippe.....	8
6.2	Observation de M DE BESOMBES Hubert (emplacement réservé n°3 ).....	9
6.3	Observation de M DENTEAN Serge.....	9
6.4	Observation de M LANGUEDOC CHRISTOPHE .....	9
7	Observations des personnes publiques associées ( PPA ).....	11
7.1	Direction départementale des territoires – service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie.....	11
7.2	Direction départementale des territoires : service économie agricole .....	12
7.3	Chambre d'agriculture.....	12
7.4	Communauté de commune des sablons .....	12
7.5	Chambre de commerce et d'industrie (CCI).....	12
7.6	Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) .....	13
8	Avis du commissaire enquêteur sur les observations formulées par les PPA.....	13
8.1	Direction départementale des territoires service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie.....	13
8.2	Direction départementale des territoires : service économie agricole .....	13
8.3	Chambre d'agriculture.....	14
8.4	Communauté de commune des sablons .....	14
8.5	Chambre de commerce et d'industrie (CCI).....	14
8.6	Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) .....	14
9	Conclusions du commissaire enquêteur.....	15
	Annexe1 : observations du public.....	16
	Annexe 2 : PV de synthèse du 21 juin 2017 .....	19

## 1 Déroulement de l'enquête

Le 4 avril 2017, Monsieur Christian NEVEU maire de la commune de VILLENEUVE-LES-SABLONS ( OISE – 60175 ) sollicite une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme de sa municipalité.

Le 7 avril 2017, Monsieur le Président du tribunal administratif d'AMIENS ( M MESOGNON ) désigne M. LUROIS Alexis en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté municipal n°2017/18 du 27 avril 2017, M. NEVEU prescrit l'enquête publique.

Celle ci s'est déroulée pendant une durée de 32 jours consécutifs du 19 mai 2017 au 19 juin 2017 inclus.

Durant cette période, les documents relatifs à cette enquête sont restés disponibles à la mairie de VILLENEUVE-LES-SABLONS ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Toute observation ou réclamation a pu être formulée sur ce registre ou adressée par écrit au commissaire enquêteur.

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de VILLENEUVE-LES-SABLONS les :

- vendredi 19 mai 2017 de 16 h 30 à 18 h 30
- samedi 3 juin 2017 de 9 h 30 à 11 h 30
- lundi 19 juin 2017 de 9 h 30 à 11 h 30

Un avis public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux soit :

- Le Parisien ( parution les 3 et 19 mai 2017 )
- L'Echo du Thelle ( parution les 3 et 23 mai 2017 )

Cet avis a été affiché à la mairie quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et jusqu'au terme de celle-ci.

Avant le début de l'enquête, j'ai lu le dossier relatif à celle-ci et ai parcouru les lieux concernés avec Monsieur le maire afin de me rendre compte de la physionomie de la commune et des projets de celle ci.

Durant l'enquête, trois personnes sont venues consulter le dossier en présence du commissaire enquêteur avant de laisser une observation sur le registre et un agent immobilier ( M DEMIER Sébastien) est venu le 13 juin hors permanences sans laisser d'observation. Par ailleurs, un courrier a été déposé au secrétariat de mairie en fin d'enquête.

Un procès verbal de synthèse a été envoyé par mail et par courrier en mairie de VILLENEUVE-LES-SABLONS le 21 juin 2017.

Un mail de la municipalité répondant aux observations du public m'est revenu le 28 juin 2017.

## 2 Description de l'objet de l'enquête

Un Plan d'occupation des sols (POS) à été approuvé le 16 avril 1995 sur la commune de VILLENEUVE –LES –SABLONS.

Après plusieurs modifications de celui ci en 1998 et en 2000, la municipalité s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21/05/2013.

Depuis le 15 décembre 2015 après annulation de celui ci par le Tribunal Administratif d'Amiens les permis de construire sont régis par le Règlement National d'Urbanisme

La présente enquête à pour but de présenter le nouveau projet communal de Plan Local d'Urbanisme à la population afin de finaliser celui ci.

## 3 Présentation succincte de la commune

Située en grande région parisienne (55 km de Paris centre) VILLENEUVE-LES-SABLONS est une commune rurale qui pourrait se développer du fait notamment de sa proximité avec le bassin d'emploi parisien.

L'éloignement avec les pôles économiques (5 km de Méru, 25 km de Beauvais, 25 km de Gisors et 25 km de Cergy-Pontoise) est très raisonnable, ce qui rend la commune très attractive.

La présence d'une ligne SNCF régulière Beauvais-Méru-Paris renforce indéniablement l'attractivité de la commune.

L'activité agricole y est notable du fait de la présence sur place de deux exploitations.

D'un point de vue scolaire, une école primaire comportant 5 classes, une cantine ainsi qu'un centre de loisirs se trouvent à VILLENEUVE-LES-SABLONS ; les collégiens et lycéens sont quant à eux accueillis sur Méru. Un ramassage scolaire et un service de cantine sont également assurés.

Par ailleurs, le parcours de cette jolie commune laisse supposer une certaine qualité de vie qui explique la tentation de venir s'y installer.

De ce fait la population (1300 habitants environ) est plutôt jeune et la demande en logements ou terrains à bâtir est réelle.

Enfin, VILLENEUVE-LES-SABLONS fait partie de la communauté de commune des Sablons et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale des Sablons (ScoT) approuvé le 20 mars 2014.

## 4 Observations formulées par le public

### 4.1 Monsieur Philippe VERHILLE

Le 3 juin 2017 : visite de Monsieur Philippe VERHILLE agriculteur sur la commune qui souhaite d'une part que sa parcelle cadastrée section ZC n° 129 soit classée en zone UB telle qu'elle l'était lors du précédent PLU et d'autre part que l'emplacement réservé n°3 qui longe sa parcelle (ZC 78 a) soit supprimé.

### 4.2 Monsieur Hubert DE BESOMBES

Le 3 juin 2017 : visite de Monsieur Hubert DE BESOMBES également agriculteur sur la commune qui comme précédemment, demande la suppression de l'emplacement réservé n° 3 situé au sud de parcelles qu'il exploite ( ZC 85 a et b).

### 4.3 Monsieur Serge DENTEAN

Le 3 juin 2017 : Visite de Monsieur Serge DENTEAN de Villeneuve-les-Sablons (représentant également son frère Christian) qui est venu s'assurer de la constructibilité du jardin de leur propriété cadastré section et ZC n° 457 et qui approuve le classement de l'intégralité de celle ci en zone UA.

### 4.4 Monsieur Christophe LANGUEDOC

Le 19 juin 2017 : dépôt d'un courrier par Monsieur Christophe LANGUEDOC agriculteur sur la commune qui s'oppose aux changements de classement de certaines de ses parcelles depuis la modification de l'ancien POS ( plan d'occupation des sols) soit :

- le classement en zone agricole de parcelles urbanisables
- le classement en zone naturelle de parcelles agricoles

Le 21 juin : appel de Monsieur LANGUEDOC qui appuie son courrier et me fait part d'un climat tendu avec la municipalité. Il déplore une impossibilité de dialogue. S'il admet le classement en zone agricole de parcelles antérieurement urbanisables, il reste très opposé au classement en zone naturelle de certaines de ses parcelles agricoles.

En effet, il souhaite préserver le potentiel de son activité équestre et garder la possibilité de la développer.

## 5 Avis du commissaire enquêteur sur le projet communal

Comme nous l'avons vu, la commune de VILLENEUVE-LES-SABLONS ne manque pas d'intérêts, ce qui entraîne forcément une demande soutenue en terrains constructibles.

Il était donc nécessaire de se doter d'un document d'urbanisme réactualisé et adapté à la législation actuelle.

En effet, l'équipe municipale avait le devoir de se positionner sur le devenir de tel ou tel secteur de la commune afin de produire un document qui « cadrerait » les projets de constructions et aménagements à venir en tenant compte des particularités et contraintes des lieux.

Le parcours de la commune et l'étude des plans cadastraux permettent assez vite de se rendre compte qu'un nombre très faible de dents creuses existe sur la commune.

Lors de l'établissement de son PLU, la municipalité a clairement décidé, après une longue réflexion de limiter son développement à ces dents creuses et à la création de trois OAP (orientations d'aménagements et de programmation) dont une (zone 1AUh) prioritairement réservée à l'habitat.

L'établissement de ce document d'urbanisme me paraît être une bonne chose pour les raisons suivantes :

- dans le domaine de l'urbanisme, toute décision irréfléchie peut bouleverser fortement et de façon irrémédiable la physionomie d'une commune.
- une trop grande tolérance dans la délivrance de permis de construire peut entraîner une dispersion du bâti assimilé à du mitage ou à l'opposé une concentration trop importante de l'habitat du fait de constructions en drapeau.
- un développement trop rapide de la commune notamment en extension du bâti existant peut mettre également en péril les finances publiques du fait de besoins d'adaptation divers ( réseaux, voirie, école, locaux publics...).
- l'autorisation de construire, parfois difficilement accordée à un administré, crée très souvent un précédent qui oblige le maire, alors dans une position inconfortable, à tolérer des demandes similaires. Le document d'urbanisme (en l'occurrence, ici, le PLU) permet au signataire de se retrancher derrière le souhait du conseil municipal.
- un afflux important de populations nouvelles peut parfois bouleverser les équilibres sociaux.
- l'élaboration d'un PLU permet par ailleurs de définir le périmètre de zones techniquement ou réglementairement inconstructibles (du fait de contraintes hydrauliques, d'aléas divers, de servitudes d'utilité publique, de servitudes liées à des exploitations agricoles ou d'incompatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de commune), de réserver des emplacements destinés à un usage public ( parking, trottoir, plantations...) ou de classer des édifices remarquables qui rappellent l'histoire du village.
- il donne également un cadre précis pour l'architecture du bâti, l'utilisation possible des divers matériaux et des couleurs à respecter.
- toute la réflexion menée sur ce projet participe indéniablement à une recherche de sauvegarde ou d'amélioration du cadre de vie.
- l'OAP dit du « Chêne Eraguet » me semble être un beau projet car l'emplacement situé en continuité urbaine se prête bien à un aménagement urbain. Ce projet jouxte en effet un lotissement pour lequel lors de la création de sa voirie et de ses réseaux, il avait déjà été programmé une extension vers le sud. Coté Ouest, la proximité immédiate avec une belle parcelle boisée qui entre autre protégera le lotissement des vents dominants

ne peut que rendre le site agréable. Par ailleurs le projet prévoit la construction de 20 % de logement locatif ce qui permettra de répondre au respect des objectifs de mixité sociale. D'un point de vue agricole, cette parcelle présentait sur sa face nord le long du lotissement existant plusieurs échancrures qui devaient forcément compliquer les divers travaux ; je pense que l'exploitant appréciera de « récupérer » une limite rectiligne qui sera de plus végétalisée.

- l'OAP secteur 1Aup rue de la trinité me paraît également être un bon projet car il répondra au besoin d'une salle des fêtes aux normes installée un peu à l'écart des habitations. Le site retenu me paraît judicieux car il permettra d'améliorer le côté esthétique du secteur en intégrant les bâtiments existant situés le long du chemin des artisans dans la trame bâtie.
- l'OAP secteur 1Aup « Ancienne scierie » bien que contestée par les services de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie de la DDT ( Direction Départementale des Territoires) me paraît intéressante car la parcelle concernée, propriété partiellement boisée de la commune, n'a pas un aspect esthétique remarquable. La maison médicale envisagée par la municipalité pourrait y trouver sa place et outre les services rendus à la population donnerait l'occasion d'un aménagement qualitatif du site. La situation excentrée de celui ci peut éventuellement être contestable mais cet aspect me semble être un faux problème à une époque où l'on prend aujourd'hui sa voiture avec une grande facilité pour conduire les enfants à l'école ou aller à la boulangerie située à deux pas de chez soi par exemple. L'essentiel sera de prévoir des places de parking en nombre suffisant.
- la zone 2AUh également critiquée et remise en cause par les services précités de la DDT peut être conservée dans la mesure ou comme précisé dans le règlement (paragraphe 2 page 34) , des constructions ne peuvent y être envisagées qu'après modification du PLU et dans la mesure ou celles ci sont nécessaires à la réalisation des objectifs chiffrés prévus par les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable). Par ailleurs, cette zone est directement liée à l'emplacement réservé n°4 qui deviendrait superflu et pourrait être acquis par un tiers rendant le projet définitivement caduc par manque d'accès. Hors je pense que ce projet est intéressant sur le long terme car situé en continuité urbaine et proche d'une voirie existante, il aura l'avantage de ne pas imposer à la municipalité de trop lourdes dépenses de mise en réseaux.
- les emplacements réservés (ER) me semblent judicieusement posés sauf pour l'ER n° 2 d'ailleurs contesté à deux reprises par les agriculteurs riverains (voir argumentation page suivante).

## 6 Avis du commissaire enquêteur sur les observations formulées par le public

Dans un souci de clarté et d'efficacité, la réponse de la municipalité aux diverses réclamations sera inscrite en bleu avant l'avis du commissaire enquêteur

## 6.1 Observation de M VERHILLE Philippe

- Concernant le reclassement de la parcelle classée ZC n°129 en zone UB :

### La municipalité indique :

La parcelle cadastrée n°129 n'est pas suffisamment équipée pour permettre l'implantation d'une ou plusieurs nouvelles constructions : les réseaux d'alimentation en eau potable, assainissement et électricité s'arrêtent au niveau de la dernière construction bâtie sur la parcelle n°728, rue de l'Égalité. Le classement de cette parcelle en zone UB demandé par Monsieur Philippe VERHILLE n'est donc pas souhaitable et ne correspond pas aux critères des zones urbaines définies à l'article R151-18 du code de l'urbanisme.

### Le commissaire enquêteur :

La réclamation de M VERHILLE est compréhensible dans la mesure où d'une part, son terrain situé dans la continuité urbaine se prêterait très bien à l'urbanisation et où d'autre part, celui-ci était précédemment constructible dans l'ancien POS.

Hors la législation a changé et les frais de viabilisation autrefois supportés par le lotisseur incombent maintenant à la municipalité.

Il est fort compréhensible que cette dernière qui n'a pas à « se ruiner » pour enrichir un propriétaire privé réagisse défavorablement à la demande de M VERHILLE.

Toutefois, à l'occasion de futurs grands travaux, j'invite la municipalité à prendre des dispositions pour permettre la construction de cette parcelle bien située qui d'un point de vue agricole a perdu beaucoup d'intérêt.

M VERHILLE devra néanmoins attendre une future modification du PLU postérieure à la réalisation de ces travaux

- Concernant l'emplacement réservé (ER n°3) :

### La municipalité indique :

L'emplacement réservé n°3 vise à prévoir un axe privilégié pour les modes de circulation doux entre le bourg et le bois de la Gloriette. Au regard de la demande de Messieurs Philippe VERHILLE et Hubert DE BESOMBES, tous deux exploitants sur la commune, il est convenu de supprimer cet emplacement réservé qui semble gêner l'activité agricole.

### Le commissaire enquêteur :

Je ne suis pas favorable à cet emplacement réservé même s'il faut bien le rappeler, le projet est conditionné à la mise en vente du terrain par son propriétaire actuel (il ne s'agit pas d'une expropriation).

En effet, celui-ci couperait le parcellaire agricole d'une part et provoquerait une gêne constante pour l'utilisation du matériel agricole d'autre part.

Une telle bande enherbée, si l'entretien venait à être négligé, pourrait être à l'origine de problèmes de salissement des parcelles contiguës par dissémination des graines adventices.

Les agriculteurs craignent également à juste titre de devoir subir des dégâts consécutifs aux passages répétés d'engins motorisés non autorisés.

Comme régulièrement observé çà et là, des dépôts sauvages de toutes sortes pourraient également être déplorés.

Enfin, cette nouvelle voie soustrairait à l'agriculture une surface non négligeable ( 42 ares 70 cas) qu'il faudrait de plus, borner, aménager et entretenir.

Je pense que la municipalité de VILLENEUVE-les-SABLONS qui comme toutes autres dispose malheureusement de recettes en constante diminution a par ailleurs d'autres D

## 6.2 Observation de M DE BESOMBES Hubert (emplacement réservé n°3 )

Dépenses prioritaires à assumer.

Même réponse que précédemment

Compte tenu de ces éléments, je souhaite qu'il soit donné une suite positive à l'observation de MS VERHILLE (2ème point uniquement) et DE BESOMBES et approuve la décision de la municipalité de supprimer cet emplacement réservé.

## 6.3 Observation de M DENTEAN Serge

Pas d'avis de la part de la municipalité ni du commissaire enquêteur

## 6.4 Observation de M LANGUEDOC CHRISTOPHE

Avant toute prise de position, il m'est impossible de ne pas exprimer mon regret de ne pas avoir pu trouver les éléments nécessaires à ma réflexion dans le courrier de réclamation de M LANGUEDOC.

J'ai tenu trois permanences en mairie à des jours et horaires différents de façon à satisfaire au mieux la population et n'ai pas eu l'occasion de discuter sur place, de vive voix (sur plan...) des intérêts de M LANGUEDOC avec lui même ou un représentant.

Le lendemain de la clôture de l'enquête, j'ai reçu à mon domicile, un appel téléphonique de M LANGUEDOC qui souhaitait appuyer ses demandes. Suite à celui ci et en l'absence de tout lieux dits ou références cadastrales dans le courrier de M LANGUEDOC, il m'a été nécessaire de re-contacter la municipalité pour localiser les parcelles concernées. A cette occasion, M NEVEU, maire de VILLENEUVE- les- SABLONS, m'a confirmé la réalité de tensions avec M LANGUEDOC qui accuserait la municipalité d'être à l'origine de celles ci. M NEVEU renvoi la responsabilité à son administré et ajoute qu'il est également responsable de l'annulation du précédent PLU et d'une condamnation obligeant la commune au paiement d'une amende. J'ai lors de cet échange bien compris que les relations avec la municipalité étaient fort dégradées depuis.

- Concernant le classement en zone agricole de parcelles urbanisables après modification du POS :

La municipalité indique :

[Le renforcement des dispositions législatives allant dans le sens d'une modération de la consommation d'espace agricole et naturel, en particulier suite à la loi pour l'Accès au](#)

Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR publiée au journal officiel le 26 mars 2014, ont amené la commune à réduire la superficie des zones à enjeu d'urbanisation auparavant constructibles au POS en zone NA (24 hectares), notamment après analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune, estimé à une vingtaine de logements. L'enveloppe foncière inscrite en zone NA au POS était surdimensionnée par rapport aux objectifs de développement démographique et besoins en logements de la commune à horizon 2030.

D'autre part, l'une des orientations du projet communal vise à prendre en compte les périmètres sanitaires autour des sièges d'exploitation existants dans la trame urbaine, impliquant que la partie nord du bourg n'est pas vouée à recevoir de nouveaux secteurs d'urbanisation.

Le maintien du caractère constructible des terrains de Monsieur LANGUEDOC (12 ha en zone NA au POS) au PLU n'est donc pas cohérent avec le projet communal et avec la législation en vigueur.

A noter par ailleurs que les droits acquis par Monsieur LANGUEDOC dans le POS sont tombés puisque le POS de Villeneuve-les-Sablons est devenu caduc depuis le 27 mars 2017. De plus, même si le POS était toujours en vigueur, il faut noter que depuis la loi ALUR les terrains classés en zone 2NA (ou 2AU au PLU) et qui n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans les 9 ans suivant leur création ne sont plus considérés comme des terrains constructibles.

#### Le commissaire enquêteur :

Aux arguments fondés de la municipalité j'ajoute que les terrains supposés faire partie de la réclamation de M LANGUEDOC ne sont pas viabilisés et comme indiqué précédemment (réponse à la réclamation de M VERHILLE) la commune n'a pas à s'endetter pour enrichir un tiers.

Par ailleurs comme indiqué dans le dossier, la DDT souhaiterait supprimer la zone 2AUh jugée superflue et il serait mal venu de lui soumettre un projet supplémentaire.

- Concernant le classement en zone naturelle de parcelles agricoles :

#### La municipalité indique :

Le secteur Ne correspond à l'emprise de l'activité équestre de Monsieur LANGUEDOC (carrière, piste d'entraînement) située au nord-est du bourg, sur le coteau de la butte des Sablons. Les dispositions réglementaires liées à cette zone lui permettent les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de cette activité équestre, en excluant toute forme d'hébergement touristique (tout en notant que l'«hébergement» des équidés reste admis) au regard du caractère isolé de ce secteur par rapport à la trame bâtie du village, de l'intérêt paysager à préserver (coteau planté de la butte des Sablons) et de la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions à vocation d'hébergement touristique dans la partie ouest du terrain, à proximité du corps de ferme existant. L'objectif est de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, en cohérence avec la législation en vigueur.

Le maintien du secteur Ne au lieu d'une zone agricole « A » pour les terrains de Monsieur LANGUEDOC au PLU permettra de maîtriser davantage l'évolution des constructions futures vers de l'hébergement touristique.

### Le commissaire enquêteur :

La réclamation de M LANGUEDOC manquant de clarté sur ce point, je suppose que celle ci concerne la possibilité d'édifier une maison d'habitation pour le logement exclusif de l'éleveur afin d'être au plus près de ses chevaux notamment lors des poulinages.

Comme indiqué ci dessus le règlement du PLU n'interdit pas la construction de bâtiments destinés au logement des chevaux y compris de juments poulinières.

Même si les mises bas requièrent une grande attention dans le domaine équin, je ne pense pas que les quelques centaines de mètres qui séparent le corps de ferme actuel de la supposée parcelle classée soit un réel frein au maintien comme au développement de l'activité équestre. En effet, le développement rapide des nouvelles technologies (vidéosurveillance) permet aujourd'hui de surveiller facilement son cheptel à distance. De plus, des moyens d'alerte permettent d'être informé par téléphone de l'imminence des mises bas. En dernier recours, il y a toujours l'« antique » possibilité qui consiste à aménager une modeste chambre à proximité immédiate des box pour permettre au palefrenier d'être des plus réactif durant les nuits « à risque ». Par ailleurs, comme précédemment, nous sommes confronté ici au fait que la parcelle concernée n'est pas viabilisée. Enfin j'approuve l'argument communal qui consiste à vouloir se prémunir de tout mitage du territoire car comme expliqué précédemment ; « Dans le domaine de l'urbanisme, toute décision irréfléchie peut bouleverser fortement et de façon irrémédiable la physionomie d'une commune. »

## 7 Observations des personnes publiques associées ( PPA )

Un certain nombre d'observations ont été formulées par les personnes publiques associées.

### 7.1 Direction départementale des territoires – service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie

Celle ci émet un avis réservé et estime que :

- la zone 2AUh n'est pas opportune et doit être supprimée
- la zone 1AUp située au Nord du village doit rester une zone naturelle et être classée comme telle (N)
- la zone 2AUe de 19.75 ha demande à être clarifiée au niveau des besoins intercommunaux en matière de développement économique
- réglementairement les zones UAj et UBJ devraient être classées en zone U avec obligation de respecter une trame jardin à l'arrière de la bande constructible
- en annexes, un certain nombre de points méritent d'être intégrés afin d'améliorer la compréhension et la lecture du document

## 7.2 Direction départementale des territoires : service économie agricole

Celle ci émet un avis favorable

## 7.3 Chambre d'agriculture

Celle ci émet un avis favorable sous réserve et estime que :

- une incohérence est présente au niveau du nombre de logements annoncés sur la zone 1AUh.
- la mise en place d'un nouveau plan de circulation et la création d'emplacements réservés sur la commune est de nature à perturber l'activité agricole (les agriculteurs devant être consultés pour la mise en place de ces projets).
- les soubassements des bâtiment agricoles en béton banché ou plaques de béton en graviers lavés doivent être autorisés.

## 7.4 Communauté de commune des sablons

Celle ci émet un avis favorable

## 7.5 Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

Celle ci émet un avis favorable avec réserves et estime que :

- le règlement de la zone 2AUe est à revoir
- le site d'activité de l'entreprise Valorisol implanté en zone Na mériterait une re-classification afin de conforter l'avenir de celle ci
- le PLU est assez flou sur la carrière accueillant une installation de stockage de déchets inertes et sollicite une clarification au niveau de sa reconversion finale et des possibilités de construction sur le site
- il est regrettable que la municipalité limite le développement et la création de nouvelles activités en zone UBe
- il est regrettable que la municipalité interdise la construction de bâtiments industriels et d'entrepôts
- l'appréciation d'incompatibilité d'une installation avec la vie de quartier est trop floue
- il est regrettable que la municipalité interdise plusieurs forme d'hébergement touristique
- la limite de l'emprise au sol ainsi que la limitation de la hauteur des bâtiments est trop restrictive

- les prescriptions de stationnement devraient être harmonisées entre les zones UA, 1AUh et UB
- la limitation de la hauteur des clôtures doit être relevée en zone UB afin d'éviter les intrusions sur les sites d'activité
- le traitement des eaux pluviales en zone 1AU et 2AU est inadapté

Plusieurs remarques sont également émises au niveau du bois de la Gloriette, du classement injustifié en zone N de certaines surfaces ou d'une qualification jugée péjorative sur l'insertion paysagère de la zone d'activité de ST-CREPIN-IBOUVILLIERS.

## 7.6 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

Celle ci décide de ne pas soumettre le PLU à une évaluation environnementale stratégique.

# 8 Avis du commissaire enquêteur sur les observations formulées par les PPA

## 8.1 Direction départementale des territoires service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie

Premier point : réponse apportée à l'avant dernier paragraphe p 7 (zone 2AUh avis favorable)

Deuxième point : réponse apportée en milieu de p 7 ( zone 1AUh avis favorable)

Troisième point : si la zone 2AUe de 19.75 ha demande à être clarifiée par la DDT , je partage le point de vue de la municipalité qui me semble cohérent et j'ajoute que le fait que la société EJ soit propriétaire de la parcelle est rassurant. En effet, elle pourra « facilement » se développer si elle en a la nécessité

Quatrième point : la réponse de la municipalité me paraît cohérente et de plus, sur le terrain, je ne suis pas sur que les options soient si différentes...( zones UAj et Ubj classement des fonds de jardins)

Cinquième point : dans ses réponses (document 9 b) la municipalité va tenir compte de la plupart des points soulevés. D'autres resteront inchangés ; les arguments municipaux me semblent cohérent et l'importance des sujets ne devrait pas remettre en cause la philosophie du PLU (cf annexes du document DDT)

## 8.2 Direction départementale des territoires : service économie agricole

Avis favorable ; pas d'observation particulière du commissaire enquêteur

### 8.3 Chambre d'agriculture

Premier et deuxième point : ces observations sont pertinentes, je partage les réponses de la municipalité les concernant; pas d'observation supplémentaire de ma part

Troisième point : de par leur solidité et leur étanchéité, les matériaux évoqués par la chambre d'agriculture sont indispensables à la réalisation de certains bâtiments de stockage (céréales...) ou de bacs de rétention. Convenablement utilisés, ils sont par ailleurs loin d'être disgracieux et la municipalité peut éventuellement solliciter une intégration paysagère accrue si besoin.

Je précise que les évolutions techniques ont été fulgurantes en agriculture, la taille des exploitations s'est également accrue et nombre de bâtiments et de corps de ferme sont aujourd'hui obsolètes notamment au niveau de leurs dimensions. La profession a besoin de pouvoir se développer et investir dans de nouveaux outils quitte parfois à se délocaliser à l'extérieur du bourg.

Je demande une modification du règlement pour satisfaire à la demande de la profession agricole concernant l'utilisation des matériaux évoqués.

### 8.4 Communauté de commune des sablons

Avis favorable ; pas d'observation particulière du commissaire enquêteur

### 8.5 Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

La municipalité a globalement très bien argumenté ses réponses à la CCI et est disposée à revenir sur un certain nombre de points.

Il est clair que celle-ci souhaite rester maître de la situation et désire que la commune reste un lieu tranquille. Les différentes interdictions dénoncées précédemment et les réglementations jugées floues attestent bien cette volonté.

Il est trop régulièrement observé des contournements de lois ou de réglementations et les dispositions du PLU devraient permettre aux élus de gérer les diverses demandes au fur et à mesure.

Par ailleurs, un certain nombre d'observations ont des portées mineures sur le PLU et sont plus des points de divergences que des réels problèmes

### 8.6 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

pas d'observation particulière du commissaire enquêteur

## 9 Conclusions du commissaire enquêteur

Compte tenu de ce qui précède, j'émet un avis favorable sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de VILLENEUVE-LES-SABLONS assorti des réserves suivantes :

- Modification réclamée par Ms VERHILLE et DE BESOMBES (suppression de l'ER n°3)
- Modification réclamée par la chambre d'agriculture (possibilité d'utiliser du béton banché et des plaques de béton en graviers lavés en murs de soubassement)

Par ailleurs, je formule la recommandation qu'il soit à terme apporté une réponse favorable à la première réclamation de M VERHILLE (classement de la parcelle cadastrée section ZC n° 129 en zone UB)

L'enquête s'est déroulée de façon optimale conformément à la législation.

A Le Gallet le 8 juillet 2017,

Le commissaire enquêteur  
Alexis LUROIS

203 Juin 2017

Philippe VERHILLE

Agriculteur

37, grande rue  
60175 Villeneuve les Sablons

1° Propriétaire exploitant de la parcelle cadastrée  
Section ZC n° 129, je souhaiterais que celle-ci  
soit reclassée en UB, comme elle l'était au  
présent PLU.

2° Propriétaire, propriétaire de la parcelle n° 78  
classée en U, je ne souhaite pas le projet de  
l'emplacement ER n° 3.

DE BESONNES HUSAT

Agriculteur.

1 grande Rue

60175 Villeneuve les Sablons

En tant qu'exploitant agricole de la parcelle ZC 85 a  
et b située au nord de l'emplacement réservé n° 3  
(ER3) je souhaiterais que celle-ci soit retirée  
du PLU de Villeneuve les Sablons.

M<sup>r</sup> DENTÉAN SERGE

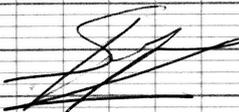
M<sup>r</sup> DENTÉAN CHRISTIAN

43 grande Rue

60175 Villeneuve les solons

Le 03-juin 2017.

J'ai constaté que le jardin de la  
propriété situé section BC 454  
avait été classé en zone UPA et  
qu'une somme d'accord avec cette  
classification.

Serge Dentéan. 

  
2

Christophe Languedoc

Villeneuve le 19/06/17

Ferme de la Croix Rouge

24, grande rue

60175 Villeneuve les Sablons

0608781089

**Enquête publique PLU**

**Monsieur le Commissaire Enquêteur**

Je suis agriculteur-éleveur sur le territoire communal.

Je réédite mon profond désaccord quant aux changements de classement de mes parcelles liés à ce projet de PLU.

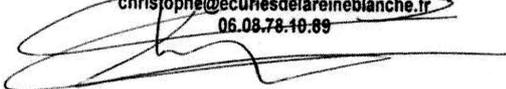
A savoir le classement en Zone Agricole de parcelles urbanisables après modification du POS et le classement en zone Naturelle de parcelles agricoles.

Je réserve mes droits suite à l'approbation de ce PLU par le conseil municipal.

Je regrette de ne pas avoir été disponible pour vous rencontrer aux dates de réception en mairie.

Respectueuses Salutations.

Christophe LANGUEDOC  
Ferme de la croix Rouge - 24, Grande Rue  
60175 VILLENEUVE LES SABLONS  
christophe@ecuriesdelareineblanche.fr  
06.08.78.10.89



Commune de **VILLENEUVE-LES-SABLONS**

ENQUETE PUBLIQUE SOLLICITEE PAR LA MUNICIPALITE  
DANS LA PERSPECTIVE DE L'ELABORATION DE SON  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Ouverture le 19 mai 2017- Clôture le 19 juin 2017

## **Procès verbal de synthèse**

Etabli en application des articles L.123-6-1 et R123-7 du code de l'environnement

Je soussigné : M. LUROIS Alexis, Commissaire Enquêteur, désigné par décision n° **E17000063/80** du 7 avril 2017 du Tribunal Administratif d'Amiens, pour effectuer l'enquête publique ayant pour objet : **L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-les-Sablons**, ai remis le présent procès-verbal en application des articles L.123-6-1 et R123-7 du code de l'environnement : « Le commissaire enquêteur rencontre, dans la **huitaine**, le responsable du projet, et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, dispose d'un délai de **quinze jours** pour produire ses observations éventuelles ». Les observations écrites ou orales qui ont été présentées pendant l'enquête publique, font l'objet de la note jointe qui fait partie intégrante du présent procès-verbal. En application des dispositions précitées, la municipalité est invitée à produire dans un délai de quinze jours à compter de la remise du présent procès verbal, un mémoire en réponse aux observations ci-dessous rappelées.

### **OBSERVATIONS PRESENTEES PENDANT L'ENQUETE**

L'enquête s'est déroulée sans encombre.

Avant l'ouverture de celle ci, j'ai pu vérifier que l'ensemble des formalités obligatoires avait été respecté et que le dossier complet était bien à la disposition du public.

Trois personnes sont venues durant mes permanences pour étudier les différents documents et me demander des renseignements avant de déposer leurs observations. Une quatrième est venue en dehors de mes permanence sans laisser d'observations.

Le 19 juin à 11 h 30, à l'issue de ma permanence le registre à été clos par moi-même. Un monsieur est venu déposer un courrier au secrétariat de mairie autour de 16h15 le 19 juin dont je prends compte étant donné que l'enquête ouverte le 19 mai à 16h30 devait être close à cette même heure un mois plus tard.

#### **Observations ou courriers présentés par ordre chronologique d'arrivée sur le registre :**

1) Le 3 juin 2017 : visite de Monsieur Philippe VERHILLE agriculteur sur la commune qui souhaite d'une part que sa parcelle cadastrée section ZC n° 129 soit classée en zone UB telle qu'elle l'était lors du précédent PLU et que d'autre part l'emplacement réservé n°3 qui longe sa parcelle (ZC 78 a) soit supprimé.

2) Le 3 juin 2017 : visite de Monsieur Hubert DE BESOMBES également agriculteur sur la commune qui comme précédemment, demande la suppression de l'emplacement réservé n° 3 situé au sud de parcelles qu'il exploite ( ZC 85 a et b).

3) Le 3 juin 2017 : Visite de Monsieur Serge DENTEAN de Villeneuve-les-Sablons (représentant également son frère Christian) qui est venu s'assurer de la constructibilité du jardin de leur propriété cadastré section et ZC n° 457 et qui approuve le classement de l'intégralité de celle ci en zone UA.

4) Le 13 juin 2017 : hors permanence du commissaire enquêteur, visite de Monsieur Sébastien DEMIER agent immobilier à Chaumontel (95) qui souhaitait prendre connaissance du dossier sans laisser d'observation.

5) Le 19 juin 2017 : dépôt d'un courrier par Monsieur Christophe LANGUEDOC agriculteur sur la commune qui s'oppose aux changements de classement de certaines de ses parcelles depuis la modification de l'ancien POS ( plan d'occupation des sols) soit :

- le classement en zone agricole de parcelles urbanisables
- le classement en zone naturelle de parcelles agricoles

Le 21 juin, Monsieur LANGUEDOC m'a téléphoné pour appuyer son courrier et m'a fait part d'un climat tendu avec la municipalité en déplorant une impossibilité de dialogue. S'il a admis le classement en zone agricole de parcelles antérieurement urbanisables, il reste très opposé au classement en zone naturelle de certaines de ses parcelles agricoles. En effet, il souhaite préserver le potentiel de son activité équestre et garder la possibilité de la développer.

A Le Gallet le 21 juin 2017

M. LUROIS Alexis

# PLAN LOCAL D'URBANISME

04U16

Rendu exécutoire  
le



## RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :

Juillet 2017

**10b**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **12 décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 juillet 2017**

### *Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

## ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

**4 observations ont été déposées sur le registre d'enquête publique. Le commissaire-enquêteur apporte une réponse aux observations émises (une observation n'appelle pas de réponses).**

**Avis favorable du commissaire-enquêteur assorti de deux réserves.**

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>1) Demande de classement de la parcelle classée ZC129 en zone UB.</p> <p>2) Suppression de l'emplacement réservé n°3 (liaison douce entre le bourg et la rue de la Gloriette). <b>Réserve n°1 du commissaire-enquêteur.</b></p> <p>3) Maintien du classement de certaines parcelles comme à l'ancien POS (notamment la zone 2NAh au lieu-dit « Le Village » : opposition au classement en zone agricole de parcelles auparavant urbanisables et opposition du classement en zone naturelle de parcelles auparavant en zone agricole.</p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur</b> sur le point n°1 puisque cette parcelle n'est pas suffisamment équipée de réseaux de capacité suffisante. La commune prend bonne note de la possibilité de rendre constructible cette parcelle à l'occasion d'une révision du PLU si de futurs grands travaux de viabilisation venaient à être engagés. Il est donc <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b></p> <p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur</b> sur le point n°2 en raison des gênes occasionnées par la création de cette liaison douce sur l'activité agricole. Il est donc <b>proposé de supprimer l'emplacement réservé n°3.</b></p> <p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur</b> sur le point n°3, notamment en raison de l'évolution du contexte législatif visant à une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et du fait que les parcelles concernées ne sont pas suffisamment équipées de réseaux de capacité suffisante, en rappelant que les zones 2NA des POS ont une durée de vie limitée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014 et que le POS est lui-même caduc depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il est donc <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b></p>

Autres recommandations du commissaire-enquêteur	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>1) La zone 2AUh, remise en cause par les services de la DDT, peut être conservée dans la mesure où, comme précisé dans le règlement (paragraphe 2 page 34), des constructions ne peuvent y être envisagées qu'après modification du PLU et dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à la réalisation des objectifs chiffrés prévus par les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Par ailleurs, cette zone est directement liée à l'emplacement réservé n°4 qui deviendrait superflu et pourrait être acquis par un tiers rendant le projet définitivement caduc par manque d'accès. Hors, le commissaire enquêteur juge ce projet intéressant sur le long terme car situé en continuité urbaine et proche d'une voirie existante.</p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur</b> et de conserver le secteur 2AUh. Il est donc <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b></p>

Autres recommandations du commissaire-enquêteur	Réponses proposées par le groupe de travail
2) La zone 1AUp, remise en cause par les services de l'Etat, est jugée être un bon projet pour le commissaire enquêteur car il répondra au besoin d'une salle des fêtes aux normes installée un peu à l'écart des habitations. Le site retenu lui paraît judicieux car il permettra d'améliorer le coté esthétique du secteur en intégrant les bâtiments existant situés le long du chemin des artisans dans la trame bâtie.	Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur</b> et de conserver le secteur 1AUp. Il est donc <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b>
3) La DDT demande à ce que la zone 2AUe de 19,75 ha soit clarifiée au niveau des besoins intercommunaux en matière de développement économique. Le commissaire enquêteur considère la zone comme cohérente et ajoute que le fait que la société EJ soit propriétaire de la parcelle est rassurant. En effet, elle pourra « facilement » se développer si elle en a la nécessité.	Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur</b> et de conserver le secteur 2AUe de 19,75 ha. Il est donc <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b>
4) La DDT demande à ce que les zones UAj et UBj soient classées en zone U avec obligation de respecter une trame jardin à l'arrière de la bande constructible. La commissaire enquêteur juge cohérent le fait que ces secteurs UAj et UBj permettent de maintenir la vocation des fonds de jardins qui ont un intérêt paysager en frange du tissu bâti, au contact de la zone agricole, tout en maintenant la valeur des terrains par leur inscription dans la zone urbaine. Il considère que les options proposées par la DDT ne sont pas si différentes ... (zones UAj et UBj / classement des fonds de jardins).	Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur</b> et de conserver les secteurs UAj et UBj. Il est donc <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b>
5) La Chambre d'Agriculture propose la mise en place d'un nouveau plan de circulation et la création d'emplacements réservés sur la commune est de nature à perturber l'activité agricole (les agriculteurs devant être consultés pour la mise en place de ces projets). Le commissaire enquêteur considère cette observation pertinente et partage le fait que la municipalité intègre les acteurs du monde agricole lors de la réflexion concernant les circulations dans le secteur aggloméré.	Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Ce point n'entraîne pas de modification du dossier de PLU.</b>
6) La Chambre d'Agriculture demande à ce que les soubassements des bâtiments agricoles en béton banché ou plaques de béton en graviers lavés soient autorisés. Le commissaire enquêteur demande à ce que cette réserve émise par la chambre d'agriculture soit adoptée dans le PLU. <b>Réserve n°2 du commissaire-enquêteur.</b>	Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur et de modifier le règlement écrit de la zone A du dossier PLU sur l'utilisation des matériaux évoqués.</b>
7) La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un certain nombre de demandes que la municipalité a pris en considération. Le commissaire enquêteur indique que la municipalité a bien argumenté ses réponses.	Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur et de réaliser les ajustements conformément à ceux indiqués</b> dans la partie « Analyse des remarques des PPA sur le dossier PLU arrêté du présent rapport.

Les réponses proposées dans les tableaux ci-dessus respectent les conclusions du commissaire-enquêteur qui émet un avis favorable au projet de P.L.U. soumis à enquête publique, en demandant aussi de tenir compte de certaines observations émises par les personnes publiques consultées.